

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Peab Bostad AB (org.nr. 556237-5161), nedan kallat **Peab**, samt Peab Markutveckling AB (org.nr. 556949-4437), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista (Kista Gård 2)

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2010-06-17 lämnat markanvisning till Peab att uppföra bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista (Kista Gård 2). Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2010-08-03. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för det markanvisade området (Kista Gård 2) vann laga kraft 2014-05-02. Detaljplanekarta Dp 2010-16220-54 bifogas, Bilaga 1.

1.3. Exploatör

Bolaget är dotterbolag till Peab. Bolaget och Peab, fortsättningsvis gemensamt kallade **Exploatören**, är var och en solidariskt ansvarig för att genomföra denna överenskommelse om exploatering.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av två fastigheter, nedan kallade **Fastigheten 1** och **Fastigheten 2**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. De båda fastigheterna, Fastigheten 1 och Fastigheten 2, benämns fortsättningsvis för **Fastigheterna**.

Exploatören skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Exploatören ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheterna (Fastigheten 1 och Fastigheten 2), som idag totalt omfattar ca 10 000 m² TA (tomtyta) av fastigheten Akalla 4:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om etthundratremiljonersjuhundratjugoniotusen (103 729 000 :-) kronor, varav 48 207 900 kronor avser Fastigheten 1 och 55 521 100 kronor avser Fastigheten 2. Fastigheterna är markerade med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillningen är baserad på ett pris i prisläge 2010-07-01 (Värdetidpunkten) om 4 700 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 10 257 m² ljus BTA för Fastigheten 1 och 11 813 m² ljus BTA för Fastigheten 2.

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom västerorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillningen skall dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

För tiden mellan 2010-07-01 och 2014-12-01 har priset 4 700 kr/m² BTA i enlighet med ovanstående formel ökat till 6 362 kr/m² BTA.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.9.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheterna när fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheterna.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheterna.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av några inskrivningar.

2.7 Fastigheternas skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföreningar se § 2.8.

2.8 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Exploatören om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföreningar.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna och enligt den av staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Exploatören som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Exploatören svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Exploatören svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Exploatören skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Exploatören för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Exploatörens övertagande av marken.

2.9 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheterna befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar. Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheterna så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Exploatören är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Bostäder

Exploatören ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 240 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Exploatören efter överenskommelse med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- En barnstuga med tre avdelningar i bottenvåningen inom Fastigheten 2.
- 5-7 st. servicelägenheter om 1 r o k alt 2 r o k.

Exploatören ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Om Staden så önskar skall Staden äga rätt att köpa ovan angivna speciallägenheter och lokaler upplåtna med bostadsrätt. Därvid skall gälla samma villkor som för övriga bostadslägenheter.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt Detaljplanen.

3.5 Flyttning av ledningar

Staden ansvarar för och bekostar erforderlig flyttning av befintliga ledningar, som genomkorsar Fastigheterna, se Bilaga 2.

3.6 Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.7 Byggytor och byggetablering

Byggetablering skall i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Exploatören bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, skall Exploatören tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Exploatören skall ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Exploatören är införstådd med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Exploatören eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

3.8 Krav och mål för energihushållning

Exploatören förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM "Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010" (2010-01-26), som Exploatören har tagit del av.

Exploatören godkänner härmed att staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheterna samt att staden får publicera avidentifierade resultat från energiuppföljningen. Exploatören förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Exploatören, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastigheternas dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheterna genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheterna.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Exploatören förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Exploatören skall därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge. Exploatören skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden. Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm – en stad för alla", som finns på Stadens hemsida.

3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

3.12 Avfallshantering

Exploatören har tagit del av Stockholms stads riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering".

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Exploatören skall upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Viten

Exploatören förbinder sig vid vite av 13 000 000 kronor, i penningvärde 2014-01-01, att senast sju år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Exploatören inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Exploatören förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Exploatören förbinder sig, vid vite av 13 000 000 kronor i penningvärde 2014-01-01 att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Peab Bostad AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Akalla 4:1 i Kista daterad

Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 13 000 000 kronor i penningvärde 2014-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om Exploatören skall utge vite enligt denna punkt skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Om överlåtelse sker skall Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2015-10-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2015-07-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista (Kista Gård 2), genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Peab Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Peab Markutveckling AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
2. Karta över befintliga ledningar